

# Delegeretmøde 2015



**Ejerlejlighedernes Landsforening**

30. april 2015

# Delegeretmøde 2015



## Program

- 16.30** Registrering og velkomst
- 16.45** Aktuelle emner og retspraksis v/ sekretariatet.
- 17.45** Pause
- 18.00** Fast dagsorden i henhold til vedtægternes § 7

# Delegeretmøde 2015



## Info fra sekretariatet om aktuelle emner og retspraksis

v/ Henrik da Silva, advokat, juridisk konsulent.

- Kort om den nye målerbekendtgørelse (563 af 2. juni 2014)
- Udlejning i ejerforeningen – juridiske overvejelser
- Den juridiske rådgivning hos sekretariatet

# Delegeretmøde 2015



## Ny målerbekendtgørelse - nr. 563 af 2. juni 2014

- Ny bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling.
- Væsentlig ændring vedrørende eksisterende byggeri:
- § 6, stk. 2:

*”I bestående bebyggelse skal der inden den 31. december 2016 installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt”*

# Delegeretmøde 2015



## Ny målerbekendtgørelse - nr. 563 af 2. juni 2014

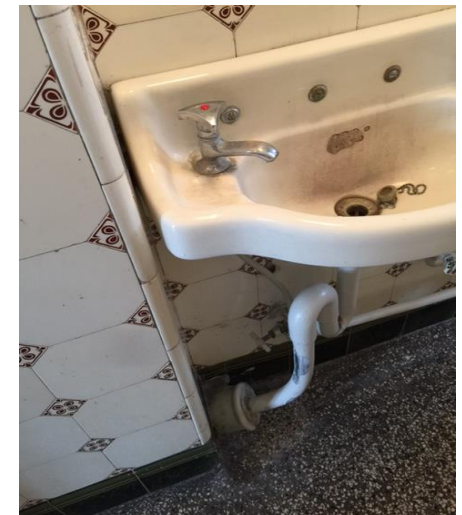
- Pligt til installering af varmtvandsmålere i de enkelte ejerlejligheder (både bolig og erhverv) inden den 31. december 2016.
- Kun pligt hvis det er ”teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt”, jf. målerbekendtgørelsens § 6, stk. 2.
- Tchem skønner at det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt i 9 ud af 10 tilfælde.

# Delegeretmøde 2015



## Ny målerbekendtgørelse - nr. 563 af 2. juni 2014

- Der installeres typisk to varmtvandsmålere (energimålere) i hhv. køkken og badeværelse på varmtvandsrøret.
- Ved stigrør som går fra etage til etage – ex. fra køkken til køkken eller bad til bad.



# Delegeretmøde 2015



## Ny målerbekendtgørelse - nr. 563 af 2. juni 2014

- To varmtvandsmålere i køkken/bad koster ifølge Techem kr. 1.750,- inkl. moms og vvs-installation.
- Der skønnes en besparelse på op til 35% svarende til ca. kr. 1.650 kr. pr. år for en husstand på 3 personer.
- Besparelsen udspringer af et skifte fra den forbrugsuafhængige værelses-/hane fordeling til den mere ansvarliggørende individuelle afregning af varmtvandsforbruget hos den enkelte forbruger.
- Selvfølgelig en vis usikkerhed mht. den potentielle besparelse.
- Ved sædvanlige installationer forventes der en relativt stor sikkerhed for tilbagebetaling af installations- og vedligeholdelsesudgifterne.

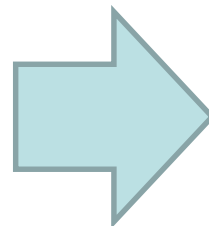
# Delegeretmøde 2015



## Ny målerbekendtgørelse - nr. 563 af 2. juni 2014

### § 7: Pligtig skifte fra fordelingsmåler til energimåler

- I princippet også en pligt til skifte fra fordelingsmålere til energimålere, når målerne skal udskiftes (endte levetid)
- Men her forventes ikke samme rentabilitet/besparelse
- Forbrugerne afregnes allerede efter individuelt forbrug
- Derfor ikke samme aktualitet som § 6.





# Delegeretmøde 2015



## Udlejning

Ændret beboersegment i ejerforeningerne

## Tiltagende antal lejere

- Forældrekøb
- Ejerlejligheder som ikke kan sælges pga. markedsforhold
- Investorer som opkøber og udlejer
- Flere erhvervsejerlejligheder som udlejes

# Delegeretmøde 2015



## Problemstillinger ved udlejning

- **Manglende sammenfald mellem bruger- og ejerinteresse** kan føre til manglende engagement i foreningsforholdene
- Loven er indrettet efter personsammenfald mellem ejer og beboer

**EJL § 2, stk. 4** "straffer" ejere som besidder og genudlejer mere end 1 ejerlejlighed på sin stemmeret:

Fortabelse af stemmeret i ordinære afstemninger (almindeligt flertal efter fordelingstal, jf. NV § 2, stk. 3)

# Delegeretmøde 2015



## Problemstillinger ved udlejning

**Lovgivningen skal tilpasses aktuelle ejer- og brugerforhold.**

- A. Sløjfning af E JL § 2, stk. 4?
- B. Pligtig hensættelse til vedligeholdelse på baggrund af vedligeholdelsesplanen?
- C. Flere beføjelser til E/F i god skik og orden sager?
- D. Udvidet valgbarhed til bestyrelsen til ex. børn i forældrekøb?

A. kræver lovændring, hvor B., C. og D kan imødekommes i vedtægterne.

**Se EJL's forslag til modernisering af ejerlejlighedsloven og NV.**

# Delegeretmøde 2015



## Problemstillinger ved udlejning

**Lidt nærmere om god skik og orden sager.**

Kan imødekommes proaktivt i vedtægterne:

- Synliggørelse af ejers ansvar for lejers adfærd
- Hjemmel til overtagelse af ejerens procesbeføjelser
- Hjemmel til skærpet sanktion i grelle tilfælde - frasalg i stedet for fraflytning.



# Delegeretmøde 2015



## Problemstillinger ved udlejning

**Ikke adgang til at udsætte en lejer i god skik og orden sager** dvs. ex. støjgener, vanrøgt, husdyr til væsentlig gene etc.

### **Overtag ejerens procesbeføjelser, hvis ejeren ikke selv handler:**

- Behov for dom mod ejeren (udlejer) på E/F's adgang til- og retlige interesse i at overtage ejerens procesbeføjelser med henblik på udsættelse af lejeren.

*"Ejeren tilpligtes at anerkende lejerens væsentlige tilsidesættelse af god skik og orden, jf. LL § 93, stk. 1, litra g og skal overføre sine misligholdelsesbeføjelser til E/F efter princippet i EJL § 8"*

- E/F's ret til overtagelse af ejerens procesbeføjelser kan med fordel føjes ind i vedtægterne, hvorefter E/F kan køre en sag mod lejeren med det samme.

Jf. T:BB 2001.211 B

# Delegeretmøde 2015



## Husk vores juridiske rådgivning §§§

Ved ønske om juridisk rådgivning kan medlemmer hos EJL henvende sig til sekretariatet v/ Ejendomsforeningen Danmark

- alle hverdage på telefon 33 12 25 34,
- ved at udfylde kontaktformularen på [www.ejl.dk](http://www.ejl.dk) eller
- ved at sende en mail på [ejl@ejl.dk](mailto:ejl@ejl.dk)
  
- Husk at oplyse medlemsnummer hos EJL ved henvendelse

Juristen ringer typisk tilbage samme dag mellem kl. 12.30 - 15.30

Der er tale om mundtlig rådgivning

# Delegeretmøde 2015



- **Fast dagsorden** (vedtægternes § 7)
- **Valg af dirigent**
- **Formandens beretning** ved formand Peter Lautrup.
- **Regnskab.** Torben Vonsild fremlægger det reviderede regnskab til godkendelse.
- **Forelæggelse af budget og fastsættelse af kontingent**  
Kontingentet foreslås fastsat til 50 kr. pr. lejlighed dog minimum kr. 1.400,- for alle nye som eksisterende medlemmer.
- **Indkomne forslag** (ingen modtagne forslag)
- **Valg af bestyrelsesmedlemmer** (se næste planche)
- **Valg af revisor** (i dag EY, Ernst & Young P/S)
- **Eventuelt.**



# Delegeretmøde 2015



## Bestyrelsesmedlemmer på valg:

- **Advokat Lone Refshammer**
- **Direktør Flemming Holdt** (modtager genvalg)
- **Direktør Peter Laurrup** (modtager genvalg)
- **Direktør Erik Hjulmand** (modtager genvalg)
- **Professor Halfdan Krag Jespersen** (modtager genvalg)
- **Ejendomsmægler Peter Skov** (udtrådt af bestyrelsen)

## Bestyrelsens indstilling til ny bestyrelse:

- **Advokat Jens Anker Hansen**
- **Direktør Flemming Holdt**
- **Direktør Peter Laurrup**
- **Direktør Erik Hjulmand**
- **Professor Halfdan Krag Jespersen**
- **Jurist Susanne Rendtorff – overtager Peter Skovs plads** (på valg til næste år)
  
- **Direktør Søren Lisberg** (på valg til næste år)
- **Civiløkonom Peer Bo Pedersen** (på valg til næste år)
- **Revisor Torben Vonsild** (på valg til næste år)